RAPPORT DE GESTION

SUR LES COMPTES CONSOLIDES ETABLIS SELON LES NORMES IFRS ET SUR LES COMPTES SOCIAUX ETABLIS SELON LES NORMES BELGES

1. COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITE ET DESCRIPTION DES PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

ACTIVITE DE LA SOCIETE

L'activité des sociétés du groupe Neufcour consiste à mettre en valeur son patrimoine immobilier, lequel se compose comme suit :

A. **La SA Bouille et la SA Compagnie Financière de Neufcour** possèdent une série de terrains à Romsée, Chênée et à Herve-Xhendelesse (*cf.* le tableau final reprenant distinctement les possessions de l'une et l'autre des sociétés).

a) Le terrain de Romsée est l'ancien site du charbonnage de Wérister sur la commune de Fléron (environ 12 hectares). Il comprend :

- un bâtiment à usage de bureaux qui est le siège social de la société ;
- des halls industriels ;
- des ateliers ;
- un terrain de 9 hectares.

Ce terrain recèle des traces de pollution provenant essentiellement des anciens lavoirs à charbon et les anciennes fabriques d'agglomérés se trouvant sur le site.
Par le passé, il a été imaginé de rendre ce terrain à l'exploitation industrielle, mais les difficultés d'y accéder pour du charroi lourd, l'absence de routes importantes ou d'autoroutes gênent les projets du type industriel. Le report perpétuel du projet de liaison Cerexhe-Beaufays a constitué un élément défavorable déterminant dans le choix d'abandonner une affectation industrielle pour favoriser le développement de l'habitat. Toutefois, le changement d'affectation potentiel implique une importante et coûteuse réhabilitation du site, raison pour laquelle Neufcour a acté, en 2009, une provision pour assainissement de 2.130 K€ sur base d'estimations raisonnables émanant de spécialistes du traitement des sols pollués.

Le site se trouve en Zone d'Aménagement Communal Concerté (ZACC).

La mise en valeur du site de Romsée nécessitera également que soit réglé le sort des bâtiments existants, d'une superficie d'environ 3 hectares et situés en une zone d'habitat au plan de secteur. La démolition, comme l'aménagement, de ces bâtiments nécessitera une mise de fonds importante, que Neufcour n'envisage pas.

b) Le site des Xhawirs II à Herve/Xhendelesse (site Ligne Grande Vitesse).

Ce terrain n'a pas connu d'activité industrielle, mais a servi de zone de stockage des remblais. Il se trouve à proximité de la ligne ferroviaire à grande vitesse Liège-Aachen.
Il est en zone d'habitat.
Un projet d'aménagement de 23 parcelles a été déposé, un permis d'urbanisme devrait être octroyé au cours du 1er semestre 2011. Les travaux de voirie pourraient alors être entamés au

cours du second semestre 2011. De nombreux contacts avec des candidats acheteurs ont eu lieu. Lorsque les voiries seront aménagées, ce lotissement devrait être vendu rapidement.

c) Le site des Xhawirs III (site des Halles) à Herve/Xhendelesse classé en zone d'habitat comprend :

- un terrain à rue de 160 m de façade sur lequel ont été érigées 13 maisons individuelles par un constructeur avec qui la SA Bouille a signé un contrat de type RDA (Renonciation au Droit d'Accession) (4.546 m^2).
  Neuf maisons et terrains ont été vendus en 2010, le solde (quatre terrains) devrait être vendu en 2011.

- A l'arrière de ce terrain aménagé, il y a une zone de 2 hectares en forte déclivité qu'il serait possible d'aménager, pour une habitation importante par exemple. Des accès à ce terrain ont été préservés.

d) Le site des Xhawirs IV à Herve/Xhendelesse

D'une superficie de 14 hectares, ce site -constitué d'un ancien terril- comprend une zone d'habitat de 5 hectares et une zone forestière de 9 hectares.

Comme pour le site de Romsée, le site des Xhawirs IV nécessite, s'il fait l'objet d'un aménagement, d'un assainissement préalable. En effet, une partie de ce site a été utilisée comme remblai charbonnier et pourrait être contaminé par différents polluants.

e) Le site du cimetière à Beyne-Heusay

Classé en zone d'habitat, sa superficie est de 6.914 m^2.
Actuellement, aucune démarche administrative n'a encore été entamée en vue de sa valorisation.

f) Le site de Homvent à Beyne-Heusay.

D'une superficie de plus de 2 hectares, ce site a servi de zone de terril et de remblais. Des problèmes de pollution des sols ont été rencontrés et le site devra être assaini avant d'être aménagé. Le terrain est situé en Zone d'Aménagement Communal Concerté (ZACC).
Sa localisation est intéressante, mais les délais nécessaires à l'obtention de toutes les autorisations administratives semblent systématiquement reportés. Des incertitudes demeurent, en outre, quant à la législation en matière de dépollution des sols. La situation législative en la matière manque de transparence et de prévisibilité, en Région wallonne.

g) Le site des Haïsses à Chênée (Liège)

Situé à proximité du centre de Chênée, au pied du site du Piedroux (voir ci-dessous), ce terrain d'une superficie de 4 hectares a toujours été exploité par des agriculteurs. L'environnement est constitué de zones urbanisées (lotissement, maison de repos). Ce site ne devrait donc présenter aucun danger de pollution.

Avant de rendre le site viable, il faudra résoudre les problèmes de mobilité engendrés par l'occupation de ce site. Il faut donc poursuivre et intensifier les contacts avec les responsables, en vue de quantifier le flux et aménager, à frais partagés avec les autorités publiques, les carrefours et voies de circulation. Au coût d'aménagement des voiries, égouts, … il y aura probablement lieu d'ajouter des frais supplémentaires liés aux voiries au centre de Chênée.

Les délais et les coûts sont difficilement quantifiables, dès lors que le conseil d'administration a entrepris des démarches en ce sens depuis plusieurs années, sans toutefois parvenir à obtenir de réponse claire et définitive de la part des autorités publiques.

h) Le site des Piedroux à Chênée (Liège et Chaudfontaine)

D'une superficie de 30 hectares, situé en zone d'habitat au plan de secteur, ce terrain est actuellement exploité à des fins agricoles.

Il comprend 5 zones contiguës :

Piedroux Sud de 47.700 m^2
Piedroux Nord de 16.800 m^2
Site de Liège Chaudfontaine de 81.288 m^2
Piedroux Sud de 19.900m^2
Piedroux Nord de 139.500m^2

Le site des Piedroux est superbe, bien exposé, offrant une vue intéressante sur Liège.

Cependant, les soucis à résoudre pour le valoriser sont nombreux : viabilisation (en tenant compte des exigences des autorités publiques quant au type d'habitat, à son caractère durable ou passif, etc.), mobilité (sans même tenir compte des nouveaux habitants induits par le projet, la mobilité pose déjà problème dans les environs, peuplés de nombreuses écoles), etc.

A nouveau, préciser les coûts et les délais est difficile.

i) Le site de la rue Elva à Flémalle

Le lotissement comprend 15 maisons bâties sur un terrain appartenant à la société des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation. Une convention de renonciation au droit d'accession a été conclue entre cette société et Neufcour. En effet, en raison de sa mise en liquidation, la société propriétaire du terrain ne pouvait elle-même procéder à l'érection des immeubles et à leur vente. A ce moment, Neufcour avait la possibilité d'assurer le développement de ce projet, qui présente un équilibre financier pour la société.

Il y reste une maison à vendre ainsi qu'à terminer l'aménagement de la zone commune, selon les directives de la Commune.

Société Neufcour

Commune	*Situation*	*Aire*
Liège	Haïsses	44.586 m^2
Liège	Piedroux Sud	47.700 m^2
Liège-Chaudfontaine	Chênée-Vaux	81.288 m^2
Liège	Piedroux Nord	16.800 m^2
Liège	Chênée Beau-Site (5 parcelles)	4.254 m^2
Beyne-Heusay	Voisinage Cimetière	6.914 m^2
Fléron	Wérister Bâtiment	8.512 m^2
Fléron	Wérister Halls	14.863 m^2
Fléron	Wérister Zone Mixte	103.781 m^2
Liège-Beyne-Heusay-Chaudfontaine	Divers (non vendables)	6.722 m^2
Herve-Xhendelesse	Xhawirs (non vendables)	185 m^2
Flémalle- Haute	Rue Elva	1 maison

Société Bouille

Commune	*Situation*	*Aire*
Beyne-Heusay	Homvent	29.436 m^2
Liège	Piedroux Sud	19.900 m^2
Liège	Piedroux Nord	139.500 m^2
Liège	Chemin aux Piedroux	2.200 m^2
Chaudfontaine	Ransy (non vendable)	3.370 m^2
Fléron	Bois de Beyne (non vendable)	37.220 m^2
Herve-Xhendelesse	Derrière Xhawirs III (non vendable)	10.045 m^2
Herve-Xhendelesse	Xhawirs III (4 parcelles)	1.551 m^2
Herve-Xhendelesse	Xhawirs II (23 parcelles)	13.185 m^2
Herve-Xhendelesse	Xhawirs IV	149.279 m^2

B. **La SA Wérimmo Luxembourg** est propriétaire de quatre appartements situés dans un complexe regroupant un centre commercial et des appartements sis dans le centre de la ville luxembourgeoise de Diekirch. Ils sont loués à une ASBL luxembourgeoise qui y loge des personnes handicapées.
Les revenus locatifs sont les seuls revenus de la société Wérimmo Luxembourg SA.

RISQUES ET INCERTITUDES

Les risques et incertitudes sont d'ordre conjoncturels, structurels et commerciaux (risques sur créances).

1. Selon l'étude de la Fédération Royale de Notariat belge, l**a conjoncture économique** a été meilleure dans le secteur immobilier de la province de Liège, en 2010. Si le prix des maisons a augmenté de 1,1 % en Wallonie, il a progressé de 3,7 % en province de Liège.
Le nombre de transactions a aussi augmenté.
Le prix moyen d'une maison était de 140.569 €, soit 3,7 % de mieux qu'en 2009.
Le prix moyen d'un mètre carré de terrain constructible en province de Liège était en 2010 de 74,90 € mais avec de fortes disparités entre les communes de la province.

   La réduction de la TVA à 6 % au lieu de 21 % sur la première tranche de 50.000 € des travaux de construction d'une maison et les taux d'intérêts hypothécaires faibles ont favorisé l'achat des terrains et des maisons.

   L'abandon de la mesure fiscale, la hausse annoncée des taux d'intérêt et la nouvelle réglementation en matière de TVA sur les terrains sont autant d'éléments à prendre en considération et qui sont susceptibles de ralentir l'activité au cours des prochains mois ou années.

2. **Les risques structurels** imposés par la législation environnementale et administrative restent importants.

   Il y a les risques objectifs de trouver dans le patrimoine de Neufcour et de Bouille des terrains pollués qu'il faudra assainir avant de procéder à leur aménagement et à la vente de parcelles.

   Des projets d'assainissement des trois sites ont été étudiés en collaboration avec le bureau d'études Siterem de Louvain-la-Neuve et transmis à la Région Wallonne et ce, en vertu du prescrit du Décret Programme du 20 juillet 2010.
Les sites concernés sont celui de la paire de Wérister à Romsée, du Homvent à Beyne-Heusay et des Xhawirs IV à Herve-Xhendelesse.

D'autres risques liés aux législations administratives concernent la mobilité.
Les sites qui présentent le plus de difficultés en cette matière et qui pourraient amener beaucoup de retard et de frais importants sont les sites des Haïsses et des Piedroux à Chênée Liège.

3. Quant aux **risques commerciaux** (risques sur créances), il subsiste l'incertitude ponctuelle relative au remboursement de la créance de 472 K€ datant de 2001 sur la société Wérilux en liquidation. Les liquidateurs, bien que relancés, laissent le conseil d'administration sans nouvelles.

   A défaut de réponse des liquidateurs, le conseil d'administration estime qu'il ne se justifie pas d'acter une réduction de valeur sur cette créance, à l'heure actuelle.

2. COMMENTAIRES SUR LES COMPTES CONSOLIDES SELON LES NORMES IFRS

BILAN CONSOLIDE

Le total du bilan consolidé au 31.12.2010 s'élève à 7.340 K€ contre 7.286 K€ en 2009, soit une hausse de 54 K€ (0,7%).

A l'actif, les immobilisations corporelles (8 K€) diminuent d'années en années du fait des amortissements. Elles regroupent le mobilier et le matériel de bureau situés dans l'immeuble administratif, et un véhicule aujourd'hui totalement amorti.

Les immeubles de placement (2.734 K€) diminuent de 177 K€ du fait des ventes de terrains au Beau-Site à Chênée, de terrains à Xhendelesse et de l'amortissement des appartements appartenant à Wérimmo Luxembourg.
Ils représentent cependant encore 37 % du total du bilan.

Les résultats de la SA des Charbonnages de Gosson-Kessales (en liquidation) étant positifs, notamment en raison de l'opération de RDA décrite préalablement, le poste « participations mise en équivalence » augmente de 65 % passant de 352 K€ en 2009 à 581 K€ en 2010.

Les actifs d'impôts différés, qui reprennent la valorisation des pertes fiscales récupérables chez Neufcour, diminuent du fait du résultat positif enregistré. Ils s'élèvent à 1.294 K€ (1.303 K€ en 2009).

Les autres immobilisations financières comprennent une caution de 100 K€ déposée à la Commune de Flémalle dans le cadre du chantier de la rue Elva, caution qui ne sera récupérée que lorsque tous les aménagements urbains autour du site des 15 maisons seront terminés et 16 K€, soit le solde de la caution versée à la SA des Charbonnages de Gosson-Kessales dans le cadre du même chantier, où il reste une maison à vendre.

Les stocks reviennent de 1.445 K€ au 31/12/2009 à 570 K€ au 31.12.2010 (-875 K€). Les travaux au chantier de la rue Elva à Flémalle terminés et la vente des 10 maisons expliquent en grande partie cette diminution importante. Le solde de la différence est la conséquence de la vente de 2 parcelles au Beau-Site à Chênée.

Les stocks comprennent les études et travaux effectués pour les sites suivants :

- les sites des Piedroux et Haïsses à Chênée 155 K€
- le site de Romsée (bureaux, paire, hall,…) 140 K€
- la maison de la rue Elva à Flémalle 103 K€
- le Beau-Site à Chênée 54 K€
- le site du Homvent à Beyne-Heusay 38 K€
- le site des Xhawirs à Herve-Xhendelesse 35 K€
- Divers 45 K€

Le poste « clients et autres débiteurs courants » augmente de 200 K€ passant de 602 K€ à 802 K€.

- Le poste « clients » s'élève à 156 K€ contre 61 K€ à fin 2009, soit en augmentation du fait que plusieurs compromis de ventes de maisons ont été signés en fin d'année.

- Les « autres débiteurs courants » passent de 541 K€ à 646 K€. En plus de la créance sur la société luxembourgeoise Wérilux en liquidation judiciaire (472 K€), ce poste reprend les dividendes et le complément de prix à recevoir dans le cadre de la vente des titres de Wérister (105 K€), payés début 2011. Le versement du complément de prix a été annoncé à l'automne 2010, mais n'a été réalisé qu'en 2011. Un solde de complément de prix pourrait être obtenu, en fonction du résultat de la procédure judiciaire menée par Wérister.

Du fait des ventes enregistrées en 2010, le poste « trésorerie » augmente fortement et s'élève à 1.228 K€ contre 410 K€ en 2009.

Au passif, les capitaux propres (4.796 K€) augmentent de 334 K€ du fait de l'augmentation importante des réserves consolidées passant de -136 K€ à +219 K€, elles-mêmes influencées par les bénéfices réalisés par le groupe Neufcour et par la société des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation.

Le poste « intérêts minoritaires » représente les pertes revenant aux minoritaires à partir de l'exercice 2010 dans la mesure où elles excèdent leur quote-part dans les capitaux propres de Wérimmo Luxembourg.

Passifs non courants :

Le montant des passifs non courants de 2.177 K€ regroupe les provisions non courantes destinées à couvrir notamment les coûts prévisibles de la dépollution du site de Romsée. Des travaux d'assainissement ont été réalisés en 2010, sur l'arrière du site, le long du parcours Ravel, pour un montant de 19 K€, qui a été porté en déduction de la provision antérieurement constituée.

Les passifs non courants comprennent aussi une provision de 16 K€ pour pension octroyée à la veuve d'un employé de l'époque du charbonnage et une avance récupérable et sans limite de temps de la Région Wallonne de 50 K€.

Passifs courants :

Les passifs courants d'un montant de 367 K€ diminuent de 260 K€. Ils comprennent :

- un poste « fournisseurs» de 123 K€ contre 150 K€ en 2009 ;
- un acompte reçu sur commande par la société Bouille de 31 K€ ;
- les autres créditeurs (personnel , …,) s'élèvent à 63 K€ ;
- et enfin, les autres passifs courants de 150 K€ reprennent les soldes de dividendes dus et une caution à verser.

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDE

Le résultat opérationnel courant est de 25 K€ alors qu'en 2009, la perte s'élevait à 2.343 K€.

Le chiffre d'affaires s'élève à 1.852 K€ contre 427 K€ en 2009.

Contrairement à l'an passé, 2010 a connu une bonne activité caractérisée par :

- la vente de 10 maisons sises rue Elva à Flémalle (1.143 K€)
- la vente de 2 parcelles au Beau-Site à Chênée (121 K€)
- la vente de 9 parcelles à Herve dans le cadre d'une RDA avec la société Solimmo (265 K€).

Le solde est composé de vente de produits agricoles, des loyers payés pour les bâtiments du site de Romsée, de subsides et de la refacturation de frais à d'autres sociétés (323 K€).

Les charges opérationnelles reviennent de 2.770 K€ en 2009 à 1.827 K€ en 2010, mais l'an dernier, elles comprenaient une provision pour dépollution très importante (2.130 K€). Si on ne tient pas compte de cette provision, les charges opérationnelles auraient été de 640 K€ contre 1.827 K€ en 2010.

Les achats de biens et de services représentent 83 % des charges opérationnelles. Ils s'élèvent à 1.524 K€ en 2010 contre 323 K€ en 2009. Sont comptabilisés l'ensemble des frais consentis pour la construction des 10 maisons vendues en 2010 à Flémalle, la partie des frais consentis pour aménager le lotissement du Beau-Site à Chênée attribuable aux 2 terrains vendus, les frais consentis à Xhendelesse-Herve ainsi que les frais généraux.

Les frais généraux (honoraires, émoluments, énergie, eau …) s'élèvent à 284 K€ et restent de même ordre de grandeur que l'année précédente (303 K€).

Les charges du personnel sont en hausse de 10 % du fait de commissions allouées sur la marge bénéficiaire des maisons et terrains vendus.
La dotation aux amortissements restent stable (68 K€).

Les autres charges opérationnelles s'élèvent à 104 K€ (99 K€ en 2009). Elles reprennent les précomptes, la TVA non déductible, les cotisations.

Les produits financiers s'élèvent à 115 K€ (13 K€ en 2009) et comptabilisent les sommes versées dans le cadre du paiement des parts que possédait Neufcour dans Wérister (87 K€) ainsi que les dividendes (25 K€). Les intérêts de placement de trésorerie ne sont pas élevés.

Le résultat financier est de 85 K€ (-2 K€ en 2009).

Les résultats enregistrés par la SA des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation sont positifs et permettent d'enregistrer un bénéfice supplémentaire de 228 K€ (5 K€ en 2009), qui n'est pas lié à l'activité proprement dite de Neufcour.

Le résultat avant impôts est de 338 K€, soit :

228 K€ provenant de l'activité de la SA des Charbonnages de Gosson – Kessales en liquidation
25 K€ provenant de l'activité opérationnelle du groupe Neufcour
85 K€ provenant de produits financiers

L'impôt est de 4 K€.

Le bénéfice net est de 334 K€, alors qu'au 31/12/2009, la perte s'élevait à 1.358 K€.

Les intérêts minoritaires de -21 K€ représentent la perte de 2010 revenant aux minoritaires dans la mesure où elle excède leur quote-part dans les capitaux propres de la filiale Wérimmo-Luxembourg.

3. DONNEES SUR LES EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRES LA CLOTURE DE L'ANNEE

a) Une parcelle située au Beau-Site à Chênée a fait l'objet d'une promesse de vente. Les autres parcelles suscitent l'intérêt de candidats-acheteurs. La dernière maison de la rue Elva à Flémalle sera vendue début mai 2011.

b) Le permis d'urbanisme pour le lotissement des Xhawirs II vient d'être octroyé en ce début du mois d'avril 2011 par la Commune de Herve, les travaux d'aménagement pourront être entamés. La Commune a demandé que la SA Bouille fournisse des garanties financières (605 k€) ou fasse exécuter et financer les travaux de voiries.

c) La procédure judiciaire opposant certains actionnaires de la société au regard de la législation en matière de transparence dans les participations de sociétés cotées s'est poursuivie. Les plaidoiries ont eu lieu devant le tribunal de commerce de Liège le 29 mars 2011. Au moment où ces lignes sont écrites, aucune suite n'est encore connue. Le jugement devrait être rendu dans le courant du mois de mai 2011.

d) De nouvelles déclarations de transparence sont parvenues à la société au cours des quatre premiers mois de l'année 2011.
M. Michel Duquenne déclare ne plus détenir que 400 titres.
Mme Marie Evrard déclare détenir 20.551 titres.
La SA Rhode Invest déclare détenir 50.020 titres.
La SA Ascott Investissements déclare ne plus détenir de titres.
La SA Soter déclare détenir 91.991 titres.
Ces déclarations de transparence sont consultables sur le site Internet de la société.

e) Depuis le 1er janvier 2011, les terrains attenants à des bâtiments neufs ne sont plus soumis aux droits d'enregistrement (10 ou 12 %) mais à la TVA (21 %), lorsqu'ils sont cédés simultanément et par une même personne. Neufcour tiendra évidemment compte de cette nouvelle réglementation, lors de l'examen des projets à développer.

4. CIRCONSTANCES SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INFLUENCE NOTABLE SUR LE DEVELOPPEMENT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE

Le décret sol et ses arrêtés d'exécution, dont la version définitive n'est pas encore connue, pourraient influencer notablement le développement futur de l'ensemble consolidé.

5. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Néant

6. ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OPA

Les statuts de la société ne comportent aucune disposition spécifique en matière de droit de préemption ou de préférence, ni aucune autre disposition susceptible d'influencer le cours d'une procédure d'OPA.

La structure du capital est reprise au point 17 de l'annexe des comptes consolidés ; toutes les actions sont des titres ordinaires avec droit de vote et sans désignation de valeur nominale. Les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du conseil d'administration sont reprises au point 1 du rapport sur la gouvernance d'entreprise.

7. COMPTES STATUTAIRES DE NEUFCOUR SELON LES NORMES BELGES

7.1. COMMENTAIRES SUR LES COMPTES STATUTAIRES

BILAN STATUTAIRE

Le total du bilan au 31.12.2010 s'élève à 6.432 K€ contre 6.643 K€ en 2009, soit une diminution de 211 K€ (- 3 %).

ACTIF

Les **actifs immobilisés** (4.644 K€) comprennent :

- Les *immobilisations corporelles* de 1.549 K€ constituées de terrains et de constructions (1.541 K€) et de matériel de bureau (8 K€), le véhicule de la société étant désormais totalement amorti.
  La SA Bouille a vendu à la SA Compagnie Financière de Neufcour le terril des Xhawirs à Xhendelesse (partie ne faisant pas l'objet de plan d'assainissement) pour 1 €. Cette décision a été prise pour répondre à la demande de l'Office Wallon des Déchets (Décret Programme du 20 juillet 2010 – article 92 bis)
  Du fait des amortissements et de la vente de terrains au Beau-Site à Chênée, les terrains et constructions diminuent de 28 K€, le matériel et équipement de bureau de 5 K€.

- Les *immobilisations financières* augmentent de 839 K€ suite au transfert en immobilisations financières de la créance sur Wérimmo-Luxembourg (+ 959 K€) qui était comptabilisée en créance à un an au plus en 2009 et de la diminution du montant de la caution versée à la société des Charbonnages de Gosson-Kessales dans le cadre du chantier de la rue Elva à Flémalle (maisons construites par Neufcour sur des terrains propriété de la SA des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation).

Les **actifs circulants** diminuent fortement revenant de 2.804 K€ à 1.788 K€ au 31.12.2010, soit une diminution de 1.016 K€.

- Les stocks sont en forte diminution du fait notamment de la vente de 10 maisons rue Elva à Flémalle (-819 K€) et de 2 parcelles au Beau-Site à Chênée (-70 K€).

- Le transfert des créances de Wérimmo (959 K€) vers le poste immobilisations financières explique la diminution du poste « créances ».

Les valeurs disponibles passent de 72 K€ à 569 K€ du fait des ventes de maisons et de terrains.

PASSIF

Les **capitaux propres :** augmentent passant de 3.770 K€ à 3.958 K€ (soit 5 % de hausse).
Il y a, d'une part, la diminution des plus values de réévaluation (-8 K€) du fait de la vente de 2 parcelles au Beau-Site à Chênée et, d'autre part, l'augmentation de 195 K€ du fait du résultat positif enregistré en 2010.

Les **provisions pour risques et charges** ont diminué de 21 K€ du fait notamment des travaux de dépollution (19 K€) réalisés en fin d'année sur le site de Romsée (terrain bordant le site du RAVeL).

Les **dettes** sont en nette diminution (-378 K€) du fait de l'absence d'emprunts bancaires.

- Les *dettes à long terme* (50 K€) sont inchangées et sont constituées de l'avance récupérable et sans limite de temps de la Région Wallonne.

- Les *dettes à court terme* sont en en forte diminution :
  - Il n'y a plus d'avance bancaire au 31.12.2010, alors que l'emprunt s'élevait à 300 K€ au 31.12.2009.
  - Les dettes vis-à-vis des fournisseurs reviennent de 138 K€ à 97 K€, du fait que la société n'est pas dans une phase de réalisation de travaux de construction comme l'année dernière.
  - La dette vis-à-vis de la TVA est de 42 K€, conséquence de la vente de maisons rue Elva à Flémalle.
  - Les rémunérations et charges sociales s'élèvent à 11 K€ et restent du même niveau qu'en 2009.

  Les autres dettes diminuent aussi, revenant de 206 K€ en 2009 à 136 K€ fin 2010. L'avance de 50 K€ qu'avait consenti en 2009 la société Bouille à la société mère Neufcour a été remboursée et n'a pas été renouvelée.

COMPTE DE RESULTATS

L'activité de Neufcour peut se définir en 3 chiffres d'affaires :

- les ventes de 10 maisons rue Elva à Flémalle : 1.143 K€
- les ventes de terrains au Beau-Site à Chênée : 128 K€
- les produits des locations et divers : 248 K€

Neufcour a vendu 14 maisons rue Elva à Flémalle, 15 maisons ont été construites en 2 phases (7 + 8). Quatre maisons ont été vendues en 2008, aucune en 2009 et dix en 2010. Il reste donc encore une maison à vendre.

En ce qui concerne le Beau-Site à Chênée, le lotissement comprenait 30 parcelles dont 23 vendues antérieurement, deux en 2010 et cinq restant à vendre.

Les locations sont stables à +/- 154 K€, bien que certains mouvements interviennent parmi les locataires.

S'il y a vente de maisons et de terrains, il y a des coûts d'approvisionnement pris en charge d'un montant de 1.072 K€. Les maisons de la rue Elva à Flémalle représentent 93 % de ce montant. Il y a encore eu des frais d'études et de travaux qui ont été activés en stock. Il s'agit de frais relatifs aux sites de Chênée (Haïsses et Piedroux).

Les services et biens divers sont en augmentation de 7 % passant de 233 K€ à 249 K€. Il y a augmentation des frais d'entretien (dépollution du terrain de Romsée de 19 K€), d'eau, d'électricité et de chauffage, alors que les honoraires sont en diminution.

Les rémunérations sont en hausse passant de 85 K€ à 93 K€ du fait de commissions sur les ventes.

Les amortissements s'élèvent à 26 K€ et restent stables.

Les autres charges d'exploitation augmentent passant de 63 K€ à 72 K€. Elles regroupent les charges de précomptes, de TVA non déductibles, …

Les produits financiers de 80 K€ sont en hausse de 20 K€ du fait du paiement d'un dividende par Wérister (25 K€).

Les charges financières sont de 11 K€ et sont stables.

Le complément de prix obtenu dans le cadre de la vente de la participation Wérister (coupon n° 9) est comptabilisé dans les produits exceptionnels et s'élève à 87 K€. Pour rappel, Neufcour avait comptabilisé les coupons n° 9 à leur valeur historique comptable, soit 0. La plus-value est donc totale. Il reste un complément de prix éventuel à percevoir, qui dépend du résultat de l'action judiciaire menée par Wérister.

Les charges exceptionnelles ne comprennent qu'une utilisation de la provision pour dépollution à concurrence des frais de dépollution du terrain de Romsée exposés en 2010 (19 K€ repris en services et biens divers).

L'impôt sur le résultat s'élève à +5 K€ (récupération d'impôts sur exercices antérieurs).

Le bénéfice de l'exercice pour la Compagnie Financière de Neufcour SA est de 195 K€. En 2009, la perte s'élevait à 2.319 K€.

7.2. JUSTIFICATION DE L'APPLICATION DES REGLES DE CONTINUITE

Le bilan présente une perte reportée d'un montant de 2.384 K€ au 31 décembre 2010, la perte étant de 2.579 K€ au 31 décembre 2009. La diminution est de 195 K€.
Conformément à l'article 96, 6° du C. Soc., le conseil d'administration justifie comme suit l'application des règles comptables de continuité : malgré cette perte reportée, les fonds propres restent largement positifs, ils s'élèvent à 3.958 K€.
La continuité de la société devrait pouvoir être assurée grâce à la vente future des lotissements. Il n'y a donc pas de raisons de modifier l'application des règles comptables de continuité.

7.3. INFORMATIONS DIVERSES

L'audit des comptes sociaux et consolidés est assuré par la SPRL Hault, Nicolet & Co.
En 2010, la rémunération du mandat du commissaire s'est élevée à 10.500 € (HTVA) pour les missions d'audit, comme prévu par l'assemblée générale. Aucune rémunération pour des missions autres n'a été payée au commissaire.

Le mandat du commissaire, la société Hault, Nicolet & Co, a été reconduit pour une durée de 3 ans et arrive à échéance lors de l'assemblée générale de juin 2013.

8. COMITE D'AUDIT

Le législateur belge a transposé les dernières dispositions de la Directive « audit » par la loi du 17 décembre 2008, instituant un comité d'audit dans les sociétés cotées.

Les sociétés cotées doivent, conformément au Code des sociétés, instituer en leur sein un comité d'audit, dont les compétences sont fixées par la loi.

Cependant, les sociétés qui ne dépassent pas deux des trois critères fixés par la loi n'ont pas l'obligation de constituer un comité d'audit spécifique. Tel est le cas de Neufcour, qui n'excède aucune des trois limites légales et Neufcour n'a pas estimé utile, au regard de sa taille, de ses activités et de son mode de fonctionnement, de constituer un comité d'audit distinct.

En conséquence, les missions du comité d'audit sont, conformément à la dérogation légale, exercés collectivement par le conseil d'administration. Dès lors que le président du conseil d'administration est un administrateur exécutif, la présidence du comité d'audit est confiée à la SPRL Management Science & Consulting, représentée par M. Thierry Houben, administrateur indépendant, compétent en matière de comptabilité et d'audit.

La SPRL Management Science & Consulting remplit toutes les conditions fixées par le Code des sociétés pour être considérée comme un administrateur indépendant (notamment, elle ne détient aucune participation dans Neufcour, ni dans l'une au l'autre de ses filiales, n'est liée à Neufcour ni par

des relations d'affaires, ni par des relations familiales ou autres). Elle n'exerce, par ailleurs, aucune fonction exécutive au sein de Neufcour.

Son représentant permanent, M. Thierry Houben, est ingénieur commercial et de gestion. Il dispose d'une expérience de plus de trente années dans le secteur financier et économique. Il a été également professeur à HEC-ULG. A ce titre, il dispose de toutes les connaissances et compétences requises pour présider le comité d'audit.

Pour l'exercice 2010, le conseil d'administration a reçu, à chacune de ses séances, le rapport du comité d'audit, lequel atteste la conformité des procédures d'audit avec les règles usuelles en matière d'audit. Ce rapport comprend, comme la loi l'exige, l'attestation d'indépendance du commissaire, la SPRL Hault, Nicolet & Co, réviseurs d'entreprises. Les travaux d'audit se poursuivront tout au long des années 2011 et suivantes dans le même état d'esprit.

DECLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Rapport sur l'application des règles de Gouvernance d'Entreprise par la Compagnie Financière de Neufcour SA.

La loi du 6 avril 2010, exécutée notamment par l'arrêté royal du 6 juin 2010, a rendu obligatoire le Code de d'entreprise 2009, lequel peut être consulté gratuitement par téléchargement à l'adresse web : http://www.corporategovernancecommittee.be/library/documents/final%20code/CorporateGovFRCode2009.pdf.

Compte tenu de sa faible dimension, de ses activités et de son mode de fonctionnement, Neufcour ne pourra jamais remplir toutes les conditions et prescriptions de ce Code.
Si le Code de gouvernance a été rendu obligatoire en son principe, la loi autorise les sociétés à s'en écarter, pour autant qu'elles expliquent les motifs pour lesquels elles se désolidarisent des propositions formulées par les auteurs de ce Code.

En l'espèce, Neufcour n'a pas encore établi de charte de gouvernance d'entreprise. La taille réduite de son conseil d'administration, dont la composition demeure en outre relativement stable, ne justifie pas qu'un « mode d'emploi » de celui-ci soit rédigé à l'attention des administrateurs, qu'ils soient exécutifs ou non.

Par dérogation à la résolution 1 du Code, les fonctions d'administrateur délégué et de président du conseil d'administration sont aujourd'hui occupées par un même administrateur. En pratique, l'administrateur délégué se charge de la gestion journalière de Neufcour, de sorte qu'il est sans doute le mieux placé pour présider l'assemblée générale, fonction principalement dévolue au président du conseil d'administration.
En raison de son rôle exécutif, l'administrateur délégué (bien que président du conseil) ne préside pas le conseil d'administration lorsque celui-ci siège en qualité de comité d'audit, ce qui offre une garantie spécifique de bonne fin des missions confiées par la loi à ce dernier.

Par dérogation à la résolution 2 du Code, le conseil d'administration ne compte actuellement qu'un seul administrateur indépendant. Compte tenu de la taille restreinte du conseil et des activités de Neufcour, il ne se justifie pas que le conseil d'administration soit plus étoffé. Compte tenu du niveau modeste de rémunération offert aux administrateurs, il est de toute manière illusoire d'espérer attirer nombre d'administrateurs indépendants.

Ce seul administrateur indépendant, qui possède une expérience solide en finances entrepreneuriales, préside le conseil d'administration lorsqu'il siège en qualité de comité d'audit. Il apporte son savoir et son expérience à Neufcour.

Cela étant, seul l'administrateur délégué, par ailleurs président du conseil d'administration, joue un rôle exécutif, les autres administrateurs étant non exécutifs.

En tout temps, le conseil d'administration permet à chaque membre de s'exprimer librement sur chaque point à l'ordre du jour. Les décisions sont, dans la mesure du possible, prises de manière collégiale, dans l'intérêt social.

Par dérogation aux résolutions 4 et 5 du Code et compte tenu des critères légaux retenus à cet effet, Neufcour n'est pas tenue de constituer un comité de rémunération. Au regard de sa structure et du mode de rémunération des administrateurs, un tel comité n'aurait guère d'intérêt à Neufcour.

La société n'a mis en place aucune modalité spécifique de rémunération concernant les administrateurs, qu'ils soient exécutifs ou non : ils reçoivent des émoluments fixes et aucune prime variable. Il n'existe pas de régime d'option sur actions et aucun avantage patrimonial particulier n'est accordé aux administrateurs.
Les rémunérations sont publiées in extenso dans le rapport annuel.

La société n'a pas adopté de régime spécifique d'indemnité de départ pour les administrateurs exécutifs. Il n'existe aucun *golden parachute* ou autre prime de départ.

De manière plus générale, mais fondamentale, il est tout à fait évident que certaines résolutions du Code sont inapplicables ou sans objet dans une société comme Neufcour. Sa taille modeste, le volume restreint d'activité et le peu d'échanges de titres sur le marché ne justifient pas que Neufcour consacre d'importants moyens humains et matériels à justifier d'actions menées, par le conseil d'administration, dans le respect de la loi, des principes de bonne et saine gestion, le tout en conservant sans cesse à l'esprit les principes de bonne gouvernance et l'intérêt social.

Description des principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la société dans le cadre de l'établissement de l'information financière

Les éléments essentiels de l'information financière, à savoir le compte de résultat, le bilan, l'annexe et le tableau de financement, relativement aux comptes sociaux et aux comptes consolidés, sont obtenus chez Neufcour au terme d'un processus récurrent et éprouvé d'enregistrement des opérations relatives à l'activité économique. Au terme de ce processus, la lecture du bilan et de ses annexes peut se décliner sous l'angle à la fois économique et patrimonial.

Le processus concourant à l'obtention des états financiers suit un schéma classique. La saisie des informations financières est opérée par les services administratifs de la société et transmise pour enregistrement à la société fiduciaire chargée de produire les balances comptables et états périodiques. Pour leur part, les comptes consolidés sont produits à l'intervention d'une société spécialisée qui accroît l'indépendance et l'objectivité du processus.

La gestion des risques dans l'entreprise passe par leur identification précise, la détermination des contrôles existants, l'évaluation du risque résiduel pour l'entreprise et enfin, le choix d'une stratégie de couverture.

En tant que gestionnaire de l'entreprise, le conseil d'administration de Neufcour, épaulé en cela par les organismes spécialisés auquel il fait appel, s'est employé à prendre la mesure des risques auxquels il est confronté dans l'exercice de son activité. Dans cet esprit, le conseil s'était engagé, dès 2009, à suivre l'évaluation régulière de son patrimoine immobilier. Durant l'année écoulée, il s'est attaché à suivre la valorisation de l'actif net de l'entreprise aux réalités économiques, financières et environnementales. La valorisation nette du patrimoine immobilier reste en harmonie avec les cours boursiers du titre de la société.

1. CONSEIL D'ADMINISTRATION ET SA COMPOSITION

La loi attribue au conseil d'administration tous les pouvoirs qui ne sont pas du ressort de l'assemblée générale.
Le conseil est dirigé par un président choisi parmi ses membres.
N'ayant pas de manager exécutif, le conseil a délégué la gestion journalière à un administrateur délégué.

Il n'a pas été opté pour la création d'un comité de direction.

La loi du 27 décembre 2008 (M.B. 29/12/2008) institue dans les sociétés cotées un comité d'audit. Ce sont les administrateurs non exécutifs qui constituent le comité d'audit, lequel est présidé par l'administrateur indépendant.

Le nombre de membres est actuellement fixé à 5 et le mandat est de 4 ans.
C'est la SPRL Valloo Consult, représentée par Jacques Janssen qui préside le conseil d'administration. Cette société exerce également la fonction d'administrateur délégué. Elle est le seul administrateur exécutif.

Le nombre de réunions annuelles est fixé à 6 minimum. Il est de la compétence du président (ou, à son défaut, de la compétence d'un administrateur chargé de ce faire par ses pairs) de convoquer des réunions supplémentaires. En 2010, il s'est réuni 8 fois.
La convocation comprend l'ordre du jour établi par l'administrateur délégué. Les membres peuvent recevoir toutes données supplémentaires qu'ils jugent utiles en s'adressant à l'administrateur délégué.
L'administrateur délégué rédige les procès-verbaux des réunions du conseil d'administration qui sont expédiés aux membres.
Les procès-verbaux, une fois définitifs, sont approuvés et signés par les membres ayant délibéré. Ils sont conservés au siège social dans un dossier ad hoc.

Les membres sont choisis en fonction des besoins fondamentaux de la société et de leur expérience dans ses domaines d'activité.

Sur les cinq administrateurs, l'administrateur délégué est exécutif, quatre administrateurs sont non exécutifs dont un est administrateur indépendant.

Composition et rémunérations du conseil d'administration au 31.12.2010

Nom	Nationalité	Titre	Echéance du mandat	Diplôme	Rémunération annuelle *(1)*
Valloo Consult Sprl, représentée par Jacques Janssen	Belge	Président Administrateur délégué	Juin 2012	Licence Administration des Affaires ULg	43.000 € *(2)*
Drassed SA, représentée par Noël Dessard	Belge	Administrateur	Juin 2011	Ingénieur Civil des Mines ULg Licence en Sciences Economiques Appliquées UCL	5.000 €
Pierre Galand	Luxem-bourgeois	Administrateur	Juin 2011	Ingénieur Civil des Mines ULg	5.000 €
Nathalie Galand	Belge	Administrateur	Juin 2011	Licence Administration des Affaires ULg Maîtrise en Gestion Fiscale Solvay	5.000 €
Management Science Consulting Sprl, représentée par Thierry Houben	Belge	Administrateur indépendant	Juin 2013	Ingénieur Commercial HEC-ULg	5.000 €
Hault, Nicolet & Co Sprl représentée par Philippe Hault	Belge	Commissaire	Juin 2013	Réviseur d'Entreprises	10.500 €

(1) Aucun administrateur ne bénéficie de bonus, d'avantages en nature, d'options sur actions ou tout autre droit.

(2) La rémunération du président - administrateur délégué comprend à la fois la rémunération pour son rôle exécutif, la rémunération en tant qu'administrateur, laquelle correspond au montant accordé à chaque administrateur non exécutif et le supplément accordé au Président lors de l'A.G. de 2007.

2. REPRESENTATION ET FONCTIONNEMENT

La société est valablement représentée vis-à-vis des tiers par une double signature émanant d'administrateurs, sauf en ce qui concerne la gestion journalière confiée à l'administrateur délégué. Lorsque les actes de gestion journalière dépassent un montant de 10.000 €, la signature d'un administrateur, combinée avec celle d'un employé, est nécessaire. Via la technologie du PC Banking, deux administrateurs peuvent contrôler journellement les comptes bancaires des sociétés du groupe.
Toute option de stratégie pour le développement de la société doit être avalisée par le conseil d'administration.
En conseil, les décisions sont prises à la majorité des votants et en cas d'égalité, la voix du président est prépondérante.
Vu la dimension de la société, le conseil d'administration n'a pas jugé utile de créer des comités : consultatif, de rémunérations, de nominations, ni de règles contractuelles relatives à l'engagement de managers exécutifs.
Le conseil d'administration exerce les fonctions de comité d'audit depuis le 1er janvier 2010.

Au cours de l'année 2010, le conseil d'administration s'est réuni à huit reprises. Mme Nathalie Galand a été absente et excusée à 2 séances du conseil et M. Noël Dessard à une réunion.
Le conseil d'administration est tenu régulièrement informé de l'activité de la société et des sociétés filiales tant au point de vue de la trésorerie, du budget, de l'avancement des chantiers que de problèmes ponctuels.
Il adopte les communiqués de presse annuels et périodiques et les documents nécessaires à l'assemblée générale. Il se charge de la publication des déclarations de transparence notifiées à la société.

3. REGLES ETHIQUES

Les membres du conseil d'administration n'ont pas été confrontés en 2010 à des situations de conflit d'intérêts nécessitant la mise en œuvre des procédures légales prévues par le Code des Sociétés.

Les administrateurs ne peuvent pas utiliser l'information reçue en leur qualité d'administrateurs à des fins autres que l'exercice de leur mandat. Dans ce cadre, une liste des personnes ayant accès à des informations privilégiées a été établie.
Chaque administrateur doit organiser ses affaires personnelles et professionnelles de manière à éviter tout conflit d'intérêts, direct ou indirect, avec la société.

Bien que n'étant pas un article statutaire, la société a fixé le seuil à partir duquel un actionnaire peut soumettre des propositions à l'assemblée générale à 5% du capital.

L'audit des comptes sociaux et consolidés est assuré par la SPRL Hault, Nicolet & Co.

4. ACTIONNARIAT DE LA SOCIETE SELON LES DECLARATIONS DE TRANSPARENCE

D'après les déclarations de transparence reçues, la situation de l'actionnariat au **31 décembre 2010** est la suivante :

Actionnariat de Neufcour	*Nombre d'actions*	*% d'actions*	*% droits de vote*
Ascott Investissements SA	49 011	13,39 %	13,39 %
Soter SA	93 000	25,41 %	25,41 %
Biochar SA	36 908	10,08 %	10,08 %
Gosson-Kessales SA en liquidation	36 531	9,98 %	9,98 %
Noël Dessard	24 399	6,67 %	6,67 %
Indivision René Dessard	12 572	3,43 %	3,43 %
Société Civile des Sarts	5 000	1,37 %	1,37 %
Michel Duquenne	20 951	5,72 %	5,72 %
Bouille SA	2 810	0,77 %	0
Solde	84 878	23,18 %	23,18 %
Total	366.060	100 %	99,23 %

5. PARTICIPATIONS CROISEES

La société Bouille, filiale à 99% de Neufcour, possède 0,77 % de titres de sa société mère. Le droit de vote afférent à ces titres est légalement suspendu en raison du fait que Bouille est contrôlée par Neufcour.
La SA des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation possède 9,98% de titres de la Compagnie Financière de Neufcour SA.
La Compagnie Financière de Neufcour SA possède actuellement 31,51 % des actions de la SA des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation.

6. SITE INTERNET

Le site Internet de la société est régulièrement mis à jour. L'adresse est http://www.neufcour.com.

Le rapport de gestion et la déclaration de gouvernance d'entreprise ont été établis par le conseil d'administration le 18 avril 2011.

Au nom du Conseil d'Administration,
VALLOO CONSULT SPRL,
Administrateur délégué
représentée par Jacques Janssen